

# ERSTBEZUG: Schöne Büroräume im Penzinger Gewerbegebiet zur Untermiete



## Graf-Zeppelin-Str. 3

86929 Penzing

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 80,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat: 680,00 EUR

Scout-ID: 131202239  
Objekt-Nr.: 232



### Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Claudia Reichenbacher

Frau Claudia Reichenbacher

E-Mail: [immo@reichenbaecher.eu](mailto:immo@reichenbaecher.eu)

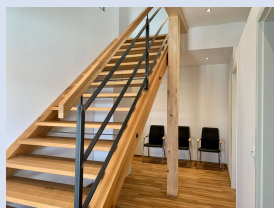
Tel: +49 8191 4017597

Web: <http://www.reichenbaecher.eu>

Nebenkosten:	115,00 EUR pro Monat oder pro m <sup>2</sup> (entsprechend der Angabe bei der Miete)
Verfügbar ab:	sofort
Mietdauer:	langfristig
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	10 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	3 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	50 Min.
Objektart:	Büro
Baujahr:	2021
Objektzustand:	Erstbezug
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Etage(n):	2
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Küche vorhanden:	Ja
DV-Verkabelung vorhanden:	Ja
Starkstrom:	Ja
Keller:	Ja
Kaution:	2040,00

Provision für Mieter: Bayern  
1,19 Nettokaltmieten inkl. 19 % MwSt. bei Mietvertragsunterzeichnung

# ERSTBEZUG: Schöne Büroräume im Penzinger Gewerbegebiet zur Untermiete



## Graf-Zeppelin-Str. 3

86929 Penzing

Miet-/Kaufobjekt:	Miete
Büro-/Praxisfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Miete pro Monat:	680,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Die Büroräume befinden sich in einem Gebäude, das im Jahr 2021 vom Eigentümer vollständig saniert bzw. renoviert wurde. Das Objekt wurde dabei unter anderem mit einer hochwertigen Dämmung sowie einer modernen Gas-Zentralheizung ausgestattet.

Im Objekt selbst betreiben derzeit mehrere Unternehmen ein Gewerbe wie zum Beispiel eine Psychotherapeutische Praxis, ein Friseur, eine Schreinerei sowie auch ein Feinmechanik-Unternehmen.

Die zur Untermiete stehenden Räume befinden sich im Gewerbebereich einer seit einigen Monaten dort in der ersten und zweiten Etage ansässigen Psychotherapeutischen Praxis. Zur alleinigen Nutzung stehen dem neuen Mieter zwei Räume in der zweiten Etage zur Verfügung. Dabei erstreckt sich einer der Räume über ca. 42 m<sup>2</sup> Fläche, der weitere Raum über ca. 23 m<sup>2</sup>. Die hohen Decken und großzügigen Fensterfronten dieser beiden Räume schaffen eine freundliche Arbeits-Atmosphäre. Die Ausstattung (s. Punkt „Ausstattung“) liefern ihr Übriges dazu. Die weiter zur gemeinschaftlichen Nutzung mit dem Hauptmieter stehenden Räume befinden sich auf der ersten Etage. Dazu zählt unter anderem der einladende Flur- bzw. Wartebereich, die kleine aber stylische Café-Küche (mit Külschrank und Geschirrspüler), der Technik- und Lagerraum als auch zwei moderne Toilettenbereiche. Die Fläche dieser Räume wurden hier bei der Angabe zu 50 Prozent angerechnet.

Erreicht werden können die Räume dieses Gewerbebereiches praktisch über eine Außentreppe.

### Ausstattung:

Bodenbeläge:

Vinyl – Eiche hell

Treppe zu den Büroräumen auf der zweiten Etage: Echtholz Eiche

weiße Innentüren

weiße Kunststoff-Fenster

Zahlreiche Deckenspots sorgen auch an dunkleren Tagen für ausreichend Helligkeit.

Besonders zu erwähnen ist, dass die Büroräume mit auffällig vielen Steckdosen ausgestattet sind.

Glasfaseranschluss

Video-Gegensprechanlage

Parkplätze:

Es stehen vor Ort ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

### Lage:

Die zur Untermiete angebotenen Büroräume liegen vor den Toren der Gemeinde Penzing - hier im über die Jahre hinweg gewachsenen Gewerbegebiet.

gewachsenen Gewerbegebiet.

Ideal ist die sehr gute Verkehrsanbindung des Areals: So sind es zur Autobahnauffahrt A 96 (Landsberg Ost, Richtung München / Lindau) nur ca. 3 Autominuten, zur Auffahrt zur Bundesstraße B17 (Richtung Augsburg / Schongau) sind es lediglich 5 Minuten Fahrzeit.

### Sonstiges:

Es wird ein langfristiger Mietvertrag angestrebt – 2 Jahre gegenseitiger Kündigungsausschluss.

Zu den Nebenkosten:

Bei den Nebenkosten-Vorauszahlungen in Höhe von EUR 115 sind auch die Kosten für den Strom (Öko-Strom) inkludiert.

Die Vorauszahlungen, die der derzeitige Hauptmieter an den Vermieter entrichtet, werden zu 50 Prozent auf den neuen Mieter (Untermieter) umgelegt. Eine Rückzahlung bzw. Nachzahlung erfolgt nach Betriebskostenabrechnung ebenfalls hälftig.

Gerne erwarte ich Ihre Anfrage. Bitte kontaktieren Sie mich per E-Mail unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Adresse sowie Telefonnummer. Somit ist gewährleistet, dass ich jederzeit darauf reagieren kann. Es wäre sehr von Vorteil, wenn Sie mir vorab einige Angaben zu Ihrer Person machen. Nutzen Sie hierzu bitte die Profilanfrage in immobilienScout24!

Vielen Dank!

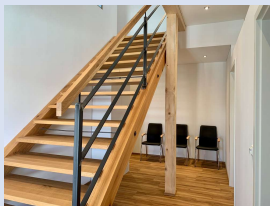
Für den Abschluss des Mietvertrages wird eine aktuelle SCHUFA-Auskunft benötigt.

Die Objekt- und Exposéangaben basieren ausschließlich auf Informationen und Angaben, die mir vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann keine Haftung übernommen werden. Dies gilt insbesondere auch für Flächenmaße, Bauzustand, baurechtliche Zulässigkeit bestehender Gebäude und die Verwendbarkeit bzw. Nutzung der Immobilie für Zwecke der Kaufinteressenten.

Irrtum, Preisänderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

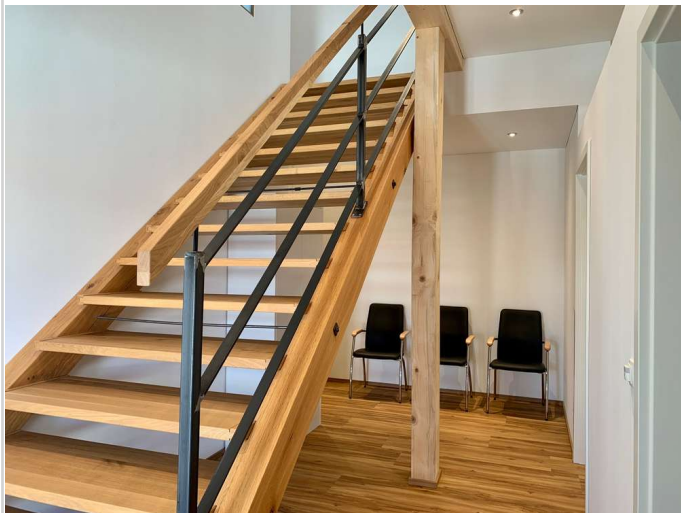
Eine Weitergabe dieser Informationen an Dritte ist nur unter gleichzeitiger Benennung meinerseits als Maklerin zulässig.

## ERSTBEZUG: Schöne Büroräume im Penzinger Gewerbegebiet zur Untermiete



**Graf-Zeppelin-Str. 3**  
86929 Penzing

Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   80,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:      680,00 EUR



schöner Wartebereich



hohe Decken

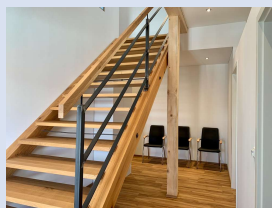


freundlich + top ausgestattet



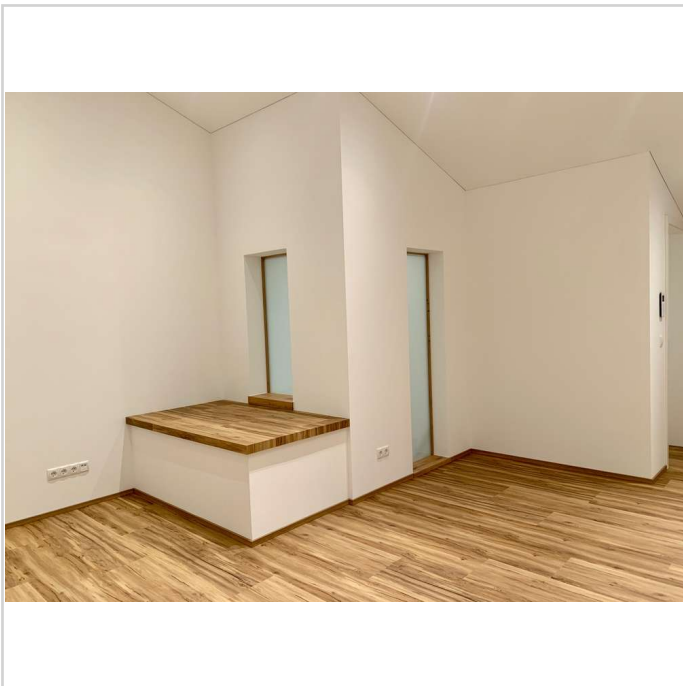
große Fensterfronten

# ERSTBEZUG: Schöne Büroräume im Penzinger Gewerbegebiet zur Untermiete

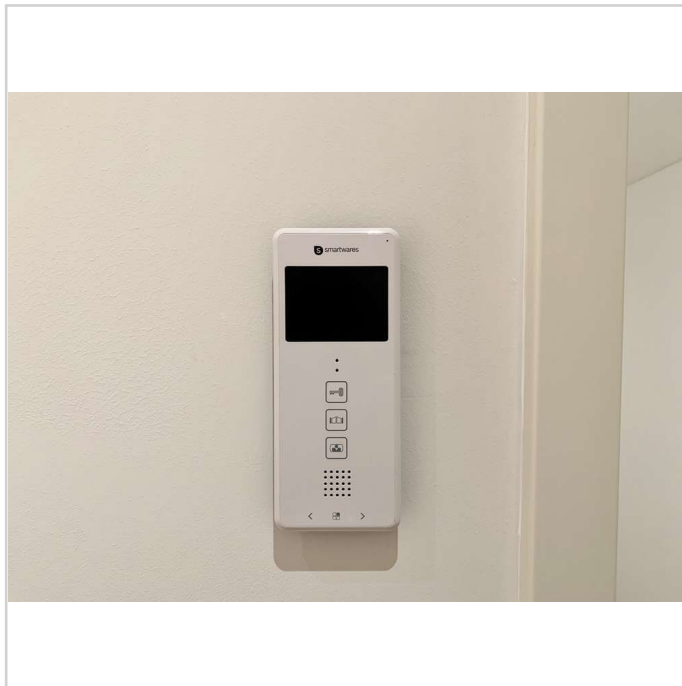


**Graf-Zeppelin-Str. 3**  
86929 Penzing

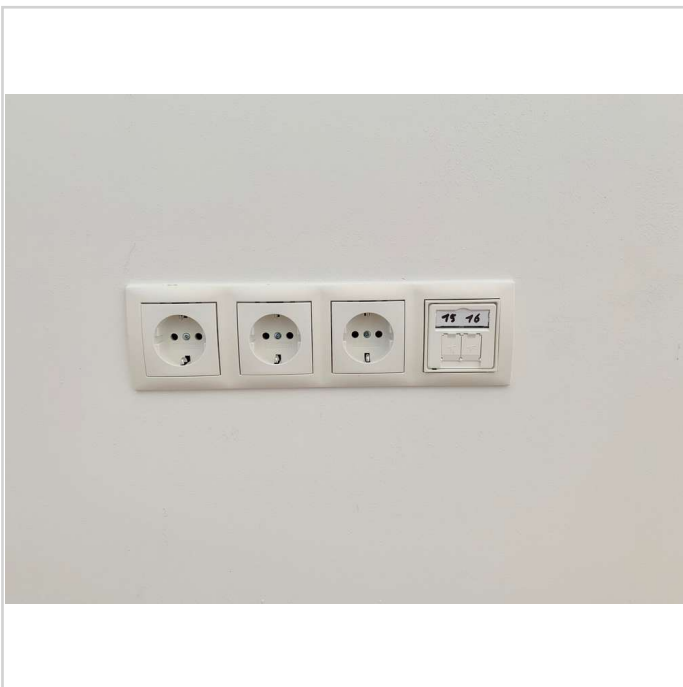
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   80,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       680,00 EUR



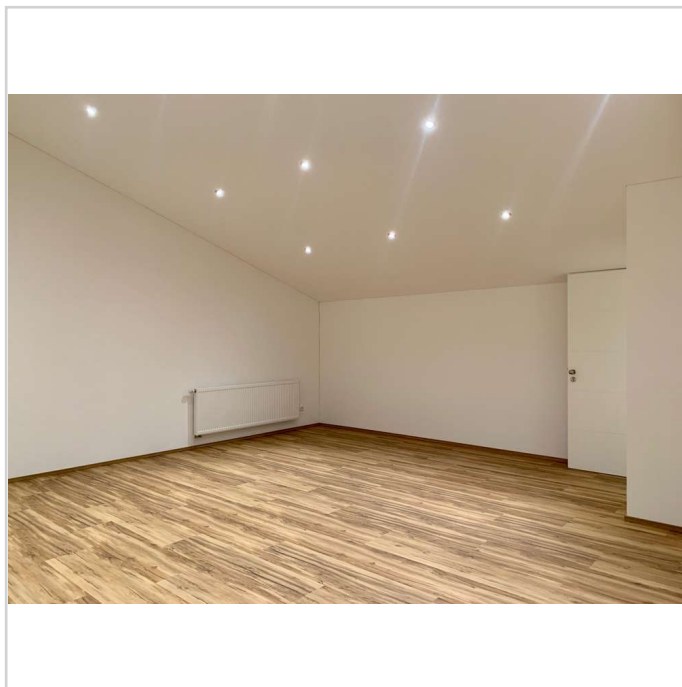
stylisher Festverglasung



Video-Gegensprechanlage



zahlreich vorhanden



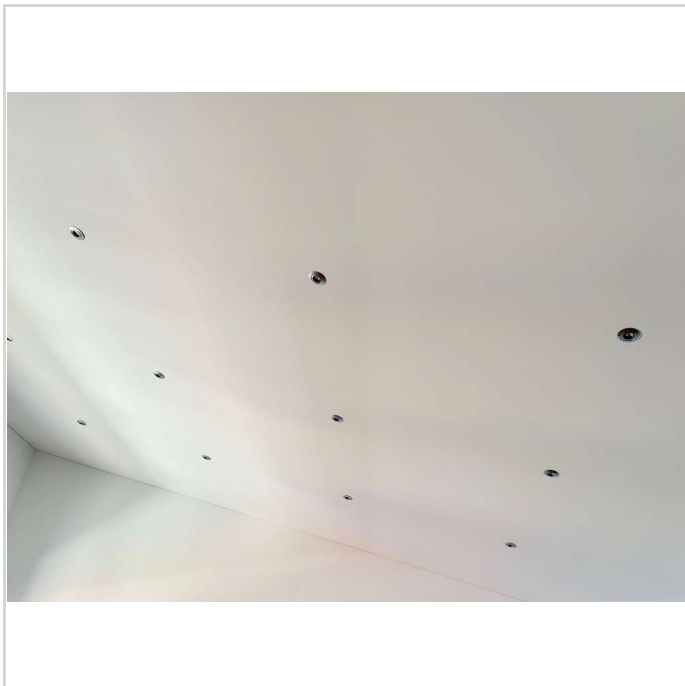
moderne Deckensports

## ERSTBEZUG: Schöne Büroräume im Penzinger Gewerbegebiet zur Untermiete

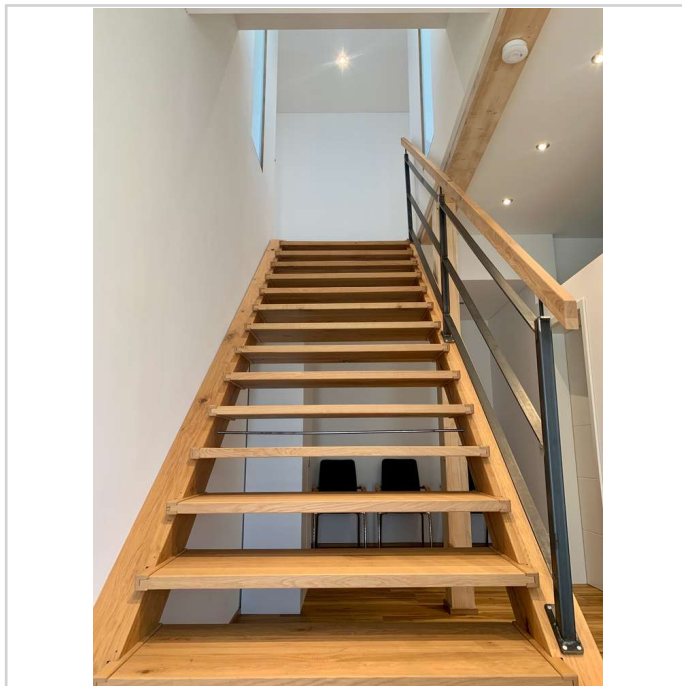


**Graf-Zeppelin-Str. 3**  
86929 Penzing

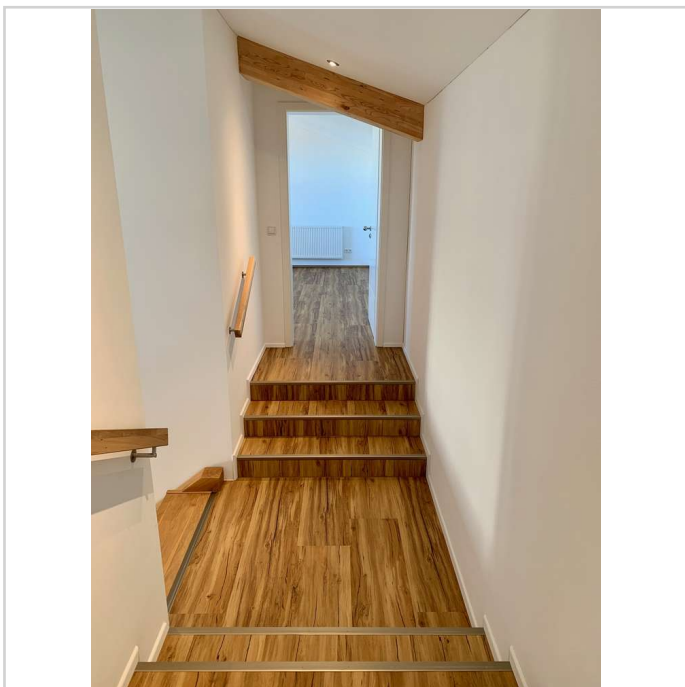
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   80,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:      680,00 EUR



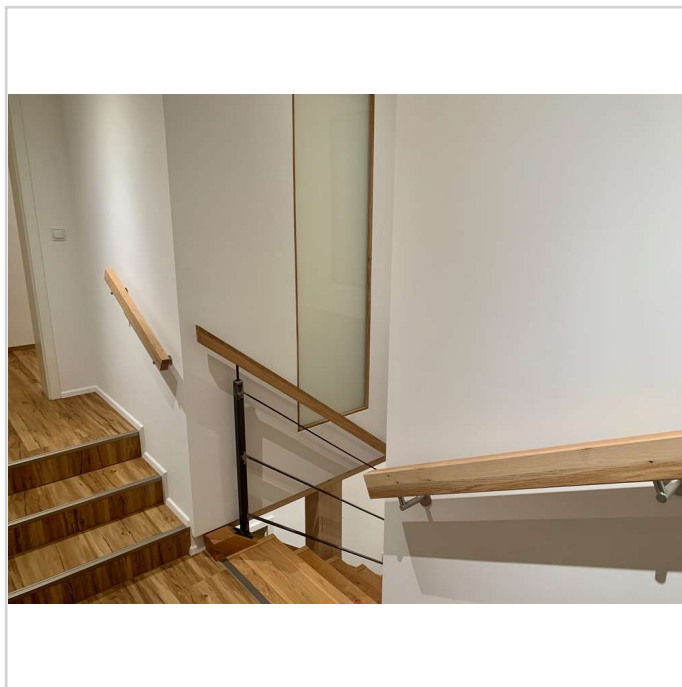
moderne Deckenspots



edle Echholztreppe



hochwertiger Vinylboden



schöner Aufgang

## ERSTBEZUG: Schöne Büroräume im Penzinger Gewerbegebiet zur Untermiete



**Graf-Zeppelin-Str. 3**  
86929 Penzing

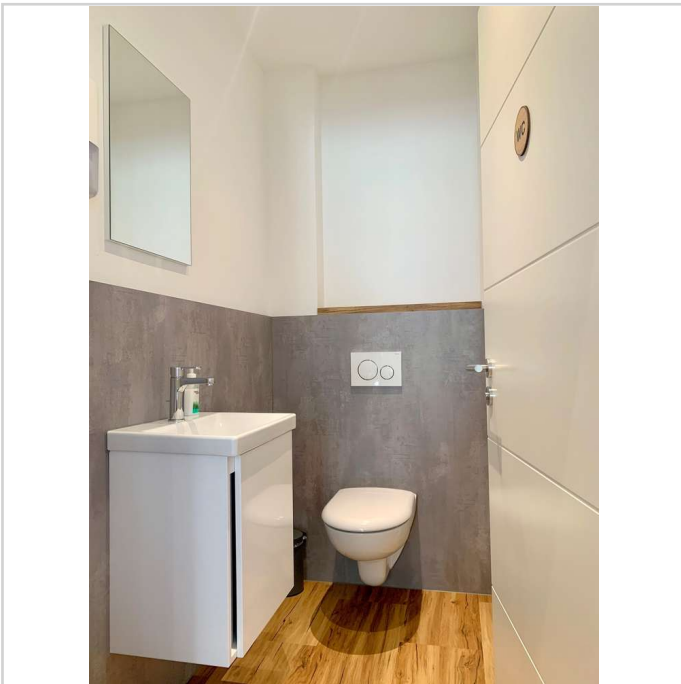
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   80,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       680,00 EUR



großzügiges Entrée



moderne Café-Küche

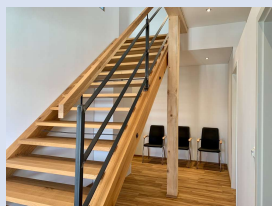


moderne Sanitäreinrichtung



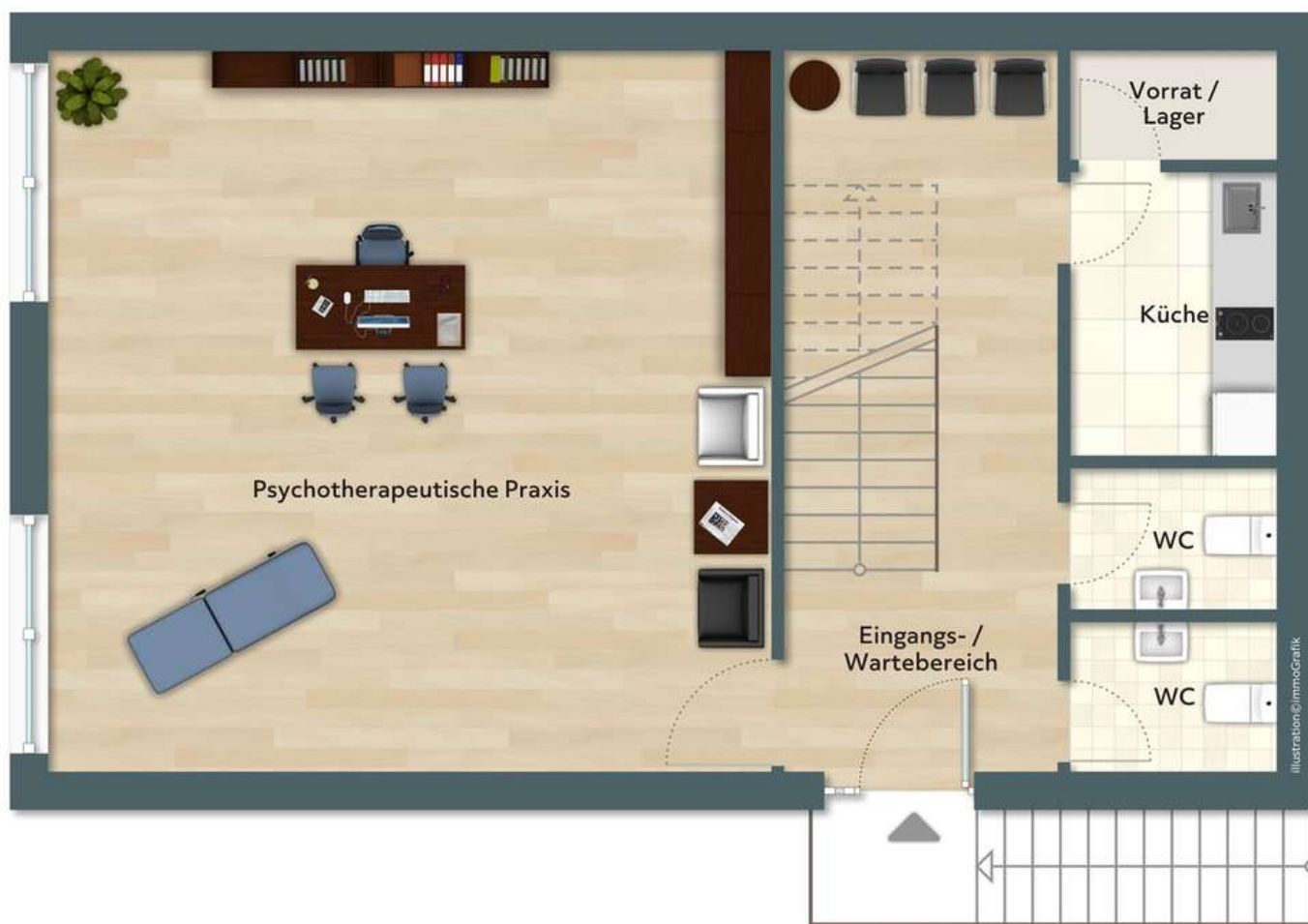
hochwertige Türen

# ERSTBEZUG: Schöne Büroräume im Penzinger Gewerbegebiet zur Untermiete



**Graf-Zeppelin-Str. 3**  
86929 Penzing

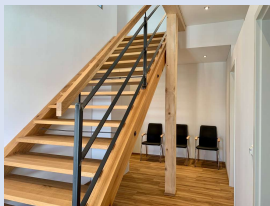
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   80,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:      680,00 EUR



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Ebene 1

# ERSTBEZUG: Schöne Büroräume im Penzinger Gewerbegebiet zur Untermiete



**Graf-Zeppelin-Str. 3**  
86929 Penzing

Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   80,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:      680,00 EUR



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Ebene 2



## ERSTBEZUG: Schöne Büroräume im Penzinger Gewerbegebiet zur Untermiete



**Graf-Zeppelin-Str. 3**  
86929 Penzing

Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   80,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       680,00 EUR

